

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- AS Via 3L taotlus Kalevi tee 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Leping nr 6-8.1/17 detailplaneeringu rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu väl-jaehitamiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks, 25.03.2013
- Rae Vallavalitsuse 02.04.2013 korraldus nr 330 Kalevi tee 2 ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise lähteseisukohtade kinnitamise kohta.
- Lisa: Lähteseisukohad Lehmja küla Kalevi tee 2 ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks.
- Rae valla ehitusmäärus
- Rae valla üldplaneering
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormis- tamise juhend“

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Harju maakonnaplaneering ja teemaplaneeringud
- Ehitusseadus
- Teeseadus
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniseadus
- Veeseadus
- Asjaõigusseadus
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord“
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrus nr 78 „Ehitiste kasutamise otstarve- te loetelu“
- Elektriõhutusseadus (vastu võetud 24.01.2007)
- Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (vastu võetud Majan- dus - ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrusega nr 19)
- Elektroonilise side seadus¹ (vastu võetud 08.12.2004)
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid“
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr.78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutuse- ga hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohu- tusnõuded“
- Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2008-2020
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- hea ehitustava
- Põrguvälja, Kalevi ja Taevavärava teede tootmispiirkonna detailplaneering (kehtestatud 20.06.2006 a, koostaja AS Nord Projekt, töö nr 04390)

Detailplaneeringu jooniste koostamise aluseks on kasutatud A Geo OÜ poolt augustis 2012 koosta- tud topo-geodeetilist alusplaani töö nr 12097.

2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingi- muste analüüs ning planeeringu eesmärk

Käsitletava detailplaneeringuala kontaktvöönd on mõtteliselt piiritletud Järveküla-Jüri maanteega, Sinikivi teega ja Tallinna ringteega. Detailplaneeringuga käsitletav kinnistu Kalevi tee 2 paikneb suurema äri- ja tootmisala keskosas, kus hoonestus on püstitatud valdavalt hilisminevikus. Krundid on väga erinevate suurustega, vahemikus 3000m² – 30 000m². Planeeringualast lõuna suunda ja kaugemale loodealale jäävad äri-tootmismaa krundid on enamuses hoonestatud, lähinaabruses

põhjasuunas olevatel kruntidel on arendustegevus veel algusjärgus. Üldjuhul on äri-tootmishoonete kruntide hoonete ehitise alune pindala 40-50% krundi pindalast.

Hoonestusviis piirkonnas on üldjuhul lahtine, ühel krundil reeglina üks või kaks hoonet. Detailplaneeringuala lähiümbruses kindlat hoonete ehitusjoont teede ääres pole välja kujunenud.

Äri-tootmispiirkond on rajatud lagedale alale, kus kõrghaljastust kasvab vaid üksikutes kohtades. Kruntidele on istutatud noori puid.

Äri-tootmiskrundid on varustatud või ette nähtud liituma ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooniga.

Kontaktvööndi ala keskosa läbiv Kalevi tee suundub Järveküla-Jüri maanteele, milles kaudu pääseb Tallinna ringteele ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteele.

Lähim bussipeatus „Loo“ asub detailplaneeringualast läänesuunas, Lehmja küla läbivad bussiliinid nr 214, 244 (OÜ Vilandert).

Jüri alevik paikneb planeeringualast ca 1km kaugusel lõunasuunas, Tallinna piirini on ca 7,5km.

Lehmja küla tootmis-äriala on väga hea asukohaga Tallinna naabruses ja ümbritsevate teede suhtes; lähedal olevate elamupiirkondade elanikud leiavad töökohti kodu lähedal, mis omakorda elavdab piirkonna majandussfääri, vähendab pendelliikumist Tallinna kui suurima tömbepunkti vahel.

Kontaktalal on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

POS	DP nr	DP nimetus	Kuupäev, otsuse nr
1	DP0220	Põrguvälja, Kalevi ja Taevavärava teede tootmispiirkonna detailplaneering	20.06.2006; otsus nr. 127
2	DP0024	Logistikakeskuse detailplaneering	16.06.1998; otsus nr. 132
3	DP0244	Kurekivi, Kuremaa, Kuremetsa ja Kurepõllu kinnistute DP	12.08.2008; otsus nr. 424
4	DP0181	Loomäe kinnistu detailplaneering	20.12.2005; otsus nr. 42
5	DP0218	Põrguvälja tee 8 kinnistu detailplaneering	21.12.2006; otsus nr. 203
6	DP0489	Põrguvälja tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering	11.08.2009; otsus nr. 576
8	DP0033	Kesko Eesti kesklao detailplaneering	07.04.2000; otsus nr. 41
9	DP0017	Lehmja remonditöökoja detailplaneering	04.11.1997; otsus nr. 84
10	DP0100	Aleviku tee 5 kinnistu detailplaneering	03.08.2004; korraldus nr. 1111
11	DP0330	Terikualuse kinnistu detailplaneering	21.08.2007; otsus nr. 305
12	DP0669	Uus-Ringi tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering	20.12.2011; otsus nr. 286
13	DP0202	Sarapiku II maatüki II detailplaneering	15.08.2006; otsus nr. 142
15	DP0026	Loode pereelamute grupi detailplaneering	21.12.1999; otsus nr. 24

Kontaktalal algatatud detailplaneeringud:

POS	DP nr	DP nimetus	Kuupäev, otsuse nr
14	DP0629	Taevavärava 8, 10-13, Taevavärava tee lõik L2 ja Sarapiku II kinnistute ja lähiala detailplaneering	Algatamisotsus 25.05.2010
16	DP0633	Loode kinnistu ja lähiala detailplaneering	Algatamisotsus 18.06.2009; korraldus nr.703

Kontaktalal on esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus:

POS	DP nr	DP nimetus	Kuupäev
7	DP0588	Lemethi, Pildi II ja Pildi III kinnistute ja lähiala DP	10.09.2007

Kontaktala detailplaneeringute info on pärit Rae Vallavalitsuse kodulehel olevast avalikust kaardirakendusest.

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnanähtused" tulenevaid piiranguid käsitletaval maa-alal ei ole.

Rae valla üldplaneering käsitleb piirkonda detailplaneeringu kohustusega tiheasustusega äri-tootmisalana.

Rae valla üldplaneeringu seletuskirja Lisas nr 3 (lk nr 104) on esitatud „Piirkondlikud hoonestustingimused“, kus Lehmja küla äri- ja tootmismaa kruntidele on seatud järgmised tingimused:

	ÜP tingimus	Kalevi tee 2 planeeritud
Krundi suurus	min 0, 5ha	Olemasolev kinnistu suurusega 1,49ha, mille jagamist ei ole ette nähtud
Krundi sihtotstarve % (EE, EEr, EEk, Ä, T, Üh)	Elamute kontaktvööndis vaid äri-maa sihtotstarbelised krundid	Planeeringuala ei paikne elamute läheduses
Krundi täisehitus %; koormusindeks	max 50%	kuni 47% -
Kõrgus ja korruselisus	-Tallinna ringtee ääres äri- ja tootmishoonete kõrgus kuni 16m; -Põrguvälja tee ääres 12m; -Kõrgus peab proportsionaalselt langema kuni 9m elamute kontaktvööndis;	Planeeringuala ei paikne nimetatud aladel -suurim katuseharja kõrgus kuni 15m
Haljastus	-15% krundi pinnast haljasala; -maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala; -krundi iga 800m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m; -elamualade kontaktvööndis min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega: -lähivate teede ääres puudeallee	-Ette on nähtud tagada 15% haljastatavat ala krundi pindlast, st 2247m ² ulatuses. -Kalevi tee 2 kinnistu ei paikne maantee kaitsevööndis -Ette on nähtud 19 puud. -Kinnistu ei paikne elamuala kontaktvööndis.
Abihooned; hoonete arv krundis	kuni 3 hoonet krundil	Ehitusõigus on määratud kuni kolmele hoonele
Ehitusjoon	-siseteel min 20m kaugusel sõiduteest; -maantee ääres teekaitsevööndi piiril;	Hoonestusalapiir jookseb ol.oleva sõiduteega paralleelselt ca 34 m kaugusel sõiduteest
Katusekalle, räästa kõrgus	0-15°, parapetiga	Hoone(te) katusekalded peavad jääma vahemikku 0 -15°
Piirded	-ei ole kohustuslik; -piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2,0m; -ärihoonetel elamute kontaktvööndis kõrgus kuni 1,8m	Piirdeaed on lubatud rajada kinnistu piirile kõrgusega vahemikus 1,8 – 2,0m
Materjalikäsitus	-eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas; -ärihoonetel tohib plekki kasutada aktsendi andmiseks -tootmishoonetel elamute kontaktvööndis tohib plekki kasutada kuni 60% ulatuses; -maantee pool esinduslik fassaad	Hoonete fassaadide välisviimistluses kasutada laojat tootmishoonele sobivaid fassaadikattematerjale (näiteks erinevad metall-profiilpaneelid, betoon, värvitud krohvipinnad, klaasfassaad või nende kombinatsioonid).

Käesolev detailplaneering ei sisalda kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Kinnistul Kalevi tee 2 kehtib Põrguvälja, Kalevi ja Taevavärava teede tootmispiirkonna detailplaneering (20.06.2006), kus hoonete lubatud suurim arv on 3, korruselisus 3, katuseharja kõrgus 18m, hoonete ehitusalune pind krundil 3430m² (st 23% krundi pindalast) ja brutopind 10290m². Maa kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt dp liigile 50%ä ja 50%t, kuid vastavalt katastriüksuse liigile 100%tootmismaa.

Kalevi tee 2 ja lähiala detailplaneeringu eesmärk on laiendada hoonestusala ja suurendada ehitusõigust likvideeritud kõrgepinge õhuliini kaitsevööndi ulatuses, määrata hoonestustingimused ja juurdepääsukohad, muuta sihtotstarvete osakaalu, lahendada sadevee ärajuhtimine ning haljastus.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtiv Põrguvälja, Kalevi ja Taevavärava teede tootmispiirkonna detailplaneering kehtetuks Kalevi tee 2 kinnistu osas.

Olemasolev ladu on tänaseks eritemperatuuri kaupade mahu teenindamiseks kitsaks jäänud. Alates aprillist 2012 kuni juulini 2012 on toimunud kogu kaubavoo kahekordistumine, lisaks olemasolevale laole on lisandunud ca 800m² suurune laopind Tartus. Reservpinnana kasutatakse hetkel renditud laopinda Tallinnas Punasel tänaval, aga kuna seegi on kitsas, siis septembrist kolitakse üks osa oma tegevusest rendipinnale AS Tallegg territooriumile Lool, kus on kuni uue Kalevi tee 2 kinnistule kavandatava hoone laienduse valmimiseni võimalik ladustamisteenust pakkuda.

Et koondada tegevus ühte asukohta ja vähendada kulutusi erinevates asukohtades paiknevate laoruumide haldamisele ning suunata transport võimalikult otse, on mõistlik eritemperatuuriga laokompleksi (külkhoone) laiendamine antud asukohas, olemasoleva krundi suurusest ja konfiguratsioonist lähtuvalt maksimaalse suuruseni. Laienduse täies mahus realiseerumise korral kasvab töötajate arv maksimaalselt 30 inimeseni, laadimiste arv kasvab 40-50 laadimiseni ööpäevas, kasvab protsesside efektiivsus ja ladu läbiv kaupade maht.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Detailplaneeringuga käsitletav Kalevi tee 2 kinnistu asub Harjumaal Rae vallas Lehmja külas. Riigimaantee T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt paikneb detailplaneeringualast ca 1km kaugusel läänesuunas ja Tallinna ringtee 500m lõunasuunas. Planeeringuala ja riigimaantee vahelisel alal paiknevad valdavalt äri- ja tootmistöö sihtotstarbega krundid, millele on rajatud või planeeritud suuremamahulised ärihooned.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve	hoonestus
Kalevi tee 2	65301:002:1049	14930m ² maakatastri andmetel 14 977m ² mõõdetuna topo-plaanilt	50% ärimaa 50% tootmistöö	120534895 Külkhoone Ehitusalune pind 2550m ²

Kalevi tee 2 krundile on püstitatud laohoone eritemperatuure vajavate kaupade ladustamiseks. Hoones töötab praegu 20 inimest ja toimub umbes 20 laadimist (kokku väljuvad autod, ladudevahelised veod ja autod mis toovad kaupu tootmistest) päevas.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Detailplaneeringuga käsitletav kinnistu paikneb suuremal äri- ja tootmisalal, kus on erinevate suurustega krundid vahemikus 3000m² – 30 000m². Lõunapoolne ja kaugemale jääv loodeala on enamuses välja ehitatud, lähinaabruses põhjasuunas olevatel kruntidel on arendustegevus veel algusjärgus.

Kalevi tee 2 kinnistu piirneb läänest Kurekivi tee 8 (65301:002:1105) 75% tootmis- ja 25% ärimaa liitsihtotstarbega hoonestatud krundiga, loodest Kurekivi tee 10 (65301:002:1106) 75% tootmis- ja 25% ärimaa liitsihtotstarbega hoonestatud krundiga, põhjasuunast riigi reservmaad piiriettepanekuga AT1110130013 maatükiga ja idast ning lõunast Kalevi tee lõik L1 (65301:002:1076) 100% transpordimaa krundiga. Kalevi tee ääres olevad krundid on enamuses hoonestatud ja kasutusel.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Kalevi teele saab sõita Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt ja Tallinna riigimaanteelt Järveküla-Jüri tee T1330 kaudu. Juurdepääs planeeringuga käsitletavale kinnistule on lõunapiiril kulgevast Kalevi teelt. Parkimine, vastavalt kehtivale detailplaneeringule normatiivne 40, planeeritud 48 kohta, on lahendatud omal krundil. Reaalne parkimisvajadus on normatiivsest oluliselt väiksem.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Käesoleval ajal on Kalevi tee 2 krunt vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ning sidevarustusega. Kinnistu sademeveed immutatakse pinnasesse ja osaliselt juhatakse kraavi kinnistu põhjapiiril.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Kalevi tee 2 krundil looduslik kõrghaljastus puudub, krundi kirdepiirile ja manööverplatsi äärde on istutatud puuderivi. Krundi ida-, lõuna- ja läänepoolne osa on looduslik rohumaad (tingitud elektri-õhuliini kaitsevööndi ulatusest). Krunt on tasase reljeefiga, kerge langusega loodesuunas. Piirkond ei kuulu ülejutatavate alade hulka.

Planeeringualal ei ole kaitsealuseid objekte, pinnasereostust ei ole täheldatud.

3.7. Kehtivad piirangud.

Kalevi tee 2 kinnistule ulatub Kalevi tee maa-alal oleva elektrikõrgepinge õhuliini kaitsevöönd 25+25m, krundi kagunurgas paikneb alajaam.

4. Planeeringuettepanek

4.1. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole maaüksuse piiride (kruntideks jagamist) muutmist ette nähtud. Detailplaneeringuga täpsustatakse maaüksuse pindala, mis on maakatastri andmetel 14930m², kuid mõõdetuna topo-plaanilt 14 977m².

4.2. Krundi ehitusõigus

Krunt pos nr 1 aadressiga Kalevi tee 2

- krundi pindala: 14977m²
- maa sihtotstarve: 80% ärimaa ja 20% tootmismaa liitsihtotstarve
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3
- lubatud suurim korruselisus: kuni 3
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: kuni 7000m² (so 47% krundi pindalast)
- lubatud suurim suletud brutopind: kuni 10 950m²
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 15m

Piirangud: vt seletuskiri p 4.10. Servituutide vajaduse määramine

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Kavandatava(te) hoone(te) arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja soliidsust. Hoonete fassaadide välisviimistluses tuleb järgida olemasoleva laohoone fassaadikujundust või sellest erineva lahenduse korral kasutada lao- ja tootmishoonele sobivaid fassaadikatematerjale (näiteks erinevad metall-profiilpaneelid, betoon, värvitud krohvipinnad, klaasfassaad või nende kombinatsioonid).

Hoonestus võib paikneda ainult krundile märgitud hoonestusallas.

Hoonete katuseharja suund või hoone põhimahd peab olema risti või paralleelne olemasoleva hoonega.

Kavandatud hoone(te) katusekalde vahemik on ette nähtud 0°-15°. Väiksemad hooneosad võivad olla suurema katusekaldega.

Hoone(te) eskiislahendus tuleb eelnevalt kooskõlastada Rae vallaarhitektiga, kes vajadusel väljastab täiendavad ehituslikud tingimused.

4.4. Piirded

Krundi piiridele on lubatud rajada metall-võrkpiirded kõrgusega kuni 2m.

4.5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

- Projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 894:2008 "Loomulik valgustustus elu- ja bürooruumides".
- Hoonete projekteerimisel tagada müra- ja vibratsiooni normtasemed hoonete siseruumides, projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajatelt täpsustavad tehnilised tingimused.
- Projekteeritava hoone ehitusprojekt tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästekeskusega.

- Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks taotleda insenervõrkude ja/või ressursivaldajalt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamisel võrgu valdajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Haljastusprojekt, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone ehitusprojekti mahus. Haljastusprojekti koostamisel arvestada olemasolevate puude ja uue haljastuse kasvutingimuste säilitamisega.
- Lammutus- ja ehitusprojekti koos haljastuskavaga koostamisel enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on kavandatud kaks juurdepääsu. Olemasolev juurdepääs on ette nähtud likvideerida. Uus juurdepääs on nihutatud ca 15m läänesuunas ja teine uus juurdepääs on kavandatud kinnistu edelanurka. Juurdepääsud krundile on ette nähtud laiussega 6,0 - 8,0m.

Parkimine peab olema lahendatud omal krundil, parkimiskohtade vajadus on ca 15 autot, planeeritud parkimiskohtade arv on kuni 40.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Vastavalt Rae valla koostatavale üldplaneeringule on äri- ja tootmismaa krundile ette nähtud haljastuse rajamise kohustus 15% ulatuses krundi pinnast (2247m²), sh tuleb istutada krundi iga 800m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m (st kuni 19 puud). Täna kasvab krundil 15 noort puud, millest osa on ette nähtud ümber istutada omal krundil sobivamasse asukohta.

Haljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike, millised ümbruskonnas juba kasvavad. Haljastus peab olema mitmerindeline ja eriliigiline, mis annab parema võimaluse roheline ekraani toimimiseks võimalike kahjulike keskkonnamõjude leevendamiseks või vältimiseks. Antud ala haljastust võiks rikastada männi, kuuse, nulu, saare, vahtra või remmelmasega.

Krundi täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada ehitusprojekti mahus koostatava haljastusprojektiga, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

4.8. Vertikaalplaneerimine

Kinnistu vertikaalplaneerimisega tuleb vältida vihma ja pinnasevee juhtimist naaberkinnistutele. Maapinda on lubatud tõsta kuni 0,5m, kuid mitte kõrgemale kui hoonestatud naaberkinnistu pind.

4.9. Tuleohutusabinõud

Planeeringuala tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud Vabariigi valitsuse nr 315 määrusest „Ehitisele ja selle osadele esitatavad nõuded“.

Planeeritud hoone(te) (hoonestusala) ja naaberkinnistutel olevate hoonete vahekaugus peab olema vähemalt 8m.

Arvestuslik kustutusvee vajadus on 15l/sek. Juhtumil, kui kinnistule rajatakse objekt, mille tulekustutusvee vooluhulk ületab ühistorustikust saadava veehulga, tuleb kinnistule paigaldada vastava mahutavusega tulekustutusvee mahuti. Mahuti asukoht ja mahutavus täpsustada hoone(te) ehitusprojektides.

Lähim olemasolev tuletõrjevee hüdrant asub Kalevi teel, vahetult Kalevi tee 2 krundi naabruses. Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest. Hoonete ehitus/laiendusprojekti tuleb eraldi koostada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

4.10. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud järgmised servituudi vajadused:

- elektri kõrgepinge õhuliini kaitsevööndi koridori laiussega 25m+25m võrguvaldaja kasuks
- alajaamale ja selle juurdepääsuteele võrguvaldaja kasuks
- sajuveetorule kaitsevööndi ulatuses (2m+2m) võrguvaldaja kasuks
- avalik kasutus kraavile

5. Tehnovõrkude lahendus

5.1. Veevarustus

Veevarustuse lahenduse koostamiseks on AS Elveso väljastanud oma 08.05.2013 kirjaga nr 4-11/554-1 tehnilised tingimused VK-TT 57.

Vastavalt tehnilistele tingimustele võimaldab AS Elveso Kalevi tee 2 kinnistu tarbeks vett koguses kuni $2,3\text{m}^3/\text{d}$ ($60\text{m}^3/\text{kuus}$). Vaba veerõhk liitumispunktis min 2,0bar.

Käesoleval ajal on kinnistul olemas liitumine ühisveevarustusega, liitumispunkti asukoha muutmist ei ole ette nähtud. Ühisorustikud kuuluvad OÜ-le BCA Kinnisvara.

5.2. Tuletõrjevesi

Kalevi tee 2 krundi väline tulekustutusvesi saadakse Kalevi teel olevast tuletõrjeehüdrandist. Hüdrant asub planeeringuala vahetus naabruses Kalevi teel. Vajadusel paigaldada krundile lisaks tulekustutusvee mahuti.

5.3. Reovee kanalisatsioon

Vastavalt AS Elveso 08.05.2013 kirjaga nr 4-11/554-1 väljastatud tehnilises tingimustes VK-TT 57 toodud informatsioonile on vastu võetava reovee hulk koguses kuni $2,3\text{m}^3/\text{d}$ ($60,0\text{m}^3/\text{kuus}$).

Kinnistul on liitumine ühiskanalisatsiooniga. Liitumispunkti asukoha muutmist ei ole ette nähtud. Ühisorustik kuulub OÜ-le BCA Kinnisvara.

5.4. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine

Kalevi tee 2 kinnistu sajuveed immutatakse osaliselt pinnasesse omal krundil, osaliselt suunatakse krundi põhjapiiril paiknevasse kraavi.

Planeeringu realiseerimisel suureneb sademevee hulk, vastavalt allpool esitatud tabelile maakselt 1,6 korda. Sademevee vooluhulga arvestamisel on baasväärtusena kasutaud sajuvee intensiivsuse määra $0,015\text{ m}/(\text{sek}\cdot\text{m}^2)$.

	enne	koefit- sient	l/sek	pärast	l/sek
Hoone	2 600	1,0	39	7 000	105
Asfaltplats	2 150	1,0	32	5 729	86
Haljasala	8 685	0,3	39	706	3
Kraav	1 540	1,0	23	1 540	23
	14975		133	14975	217

Olemasolevad sademevee ärajuhtimise süsteemid on piisavad suurenevate vooluhulkade vastuvõtmiseks.

Kalevi tee 2 kinnistu edelanurka läbib sajuvee toru, mis ühendab omavahel Kalevi teest lõunapool olevat kraavi Kalevi tee põhjapiiril paikneva kraaviga. Nimetatud toru võtab osaliselt vastu ka Kalevi tee 2 kinnistult formeeruvad sajuveed.

Juhtumil kui sajuveetoru jääb püstitava hoone alla, tuleb toru rajada selleks sobivamasse asukohta tagades sajuvee ärajuhtimise toimimise. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud servituudi vajadus sajuveetorule kaitsevööndi 2+2m ulatuses võrguvaldaja kasuks.

5.5. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 30.04.2013 tehnilised tingimused nr 209704.

Kinnistul on liitumine elektrivarustusega Kalevi tee 2 kagunurgas paikneva Elektrilevi OÜ „Kalevi tee“ alajaama baasil, olemasolev võrguühenduse läbilaskevõime (peakaitse) on 630A, perspektiivis kuni 900A. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga ja Elering AS-ga.

5.6. Tänavavalgustus

Kalevi teel on olemasolev tänavavalgustus (lõunaservas).

5.7. Telekommunikatsioonivarustus

Kinnistul on liitumine sidevarustusega. Käesoleva detailplaneeringuga selle muutmist ette nähtud ei ole.

5.8. Soojavarustus

Kinnistu hoone(te) küte on lokaalne. Külmoone büroo- ja olmeruumide kütteks kasutatakse põhiliselt külmäsüsteemide töötamisel tekkivat jääksoojust, reservkütteallikana on kavandatud kasutada elektrikütet.

5.9. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded

Planeeritud kruntidele ehitatavad hooned peavad vastama Ehitusseaduses § 3 lg 7 esitatud nõuetele.

6. Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid ei ole ette näha. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Vastavalt EELIS andmebaasile ja Maa-ameti kaardiserveri informatsioonile ei ole planeeringualal ega lähialal kaitstavaid loodusobjekte, planeeringuala ei paikne Natura 2000 võrgustiku alal. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeringuala krundi veevarustus ja kanalisatsioon on ette nähtud Lehmja küla ühisvõrkude baasil. Planeeringuala kanalisatsioon on ette nähtud lahkvoolsena.

Planeeritavale krundile peab välja ehitama sademevee kokkukogumiseks vastava süsteemi. Asfaltkattega pindadelt tulevad võimalikud õlised sademeveed tuleb puhastada enne kanaliseerimist või kraavi juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites.

Sademevee puhul tuleb rakendada nii tehnoloogilisi kui administratiivseid meetmeid sademevee reostatuse vältimiseks (nt. alade kuivpuhastus, reostustõkendite olemasolu, plaanid ning juhised reostusjuhtumite korral tegutsemiseks), samuti rakendada meetmeid sademevee puhastamiseks enne suublasse juhtimist. Sademevee puhastamiseks võib kasutada nii konventsionaalseid meetmeid (liiva-õlipüüdurid), kui alternatiivseid lahendusi (nt. puhastusmärgalad) või nende omavahelisi kombinatsioone.

Katuselt ja platsidelt tulev sademevesi koguda kokku ning suunata olemasolevasse kraavi, osaliselt immutada pinnasesse omal krundil, kahjustamata naaberkinnistute huvisid.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha. Krundi pinda on lubatud osaliselt tõsta 0,5m naaberkinnistute huve kahjustamata.

Jäätmed

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmekava nõuetest.

Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Segaalmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Tagamaks regulaarse jäätmete äraveo, peab kinnistu omanik sõlmima vastavat teenust pakkuva firmaga teenuse lepingu.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

8. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringute kehtestamise tingimustes lepitakse kokku järgnevat planeerimisstaadiumites.

9. Muud vajalikud uuringud

Ehitusprojekti koostamiseks teostada ehitusgeoloogilised uurimised.